



---

## Gemeinde Chorin

### Begründung

gem. § 2a BauGB

Bebauungsplan  
„Wohnbebauung Klostersteig“

Vorentwurf für die frühzeitige  
Öffentlichkeits- und Behördenbe-  
teiligung gemäß  
§ 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

19. Juli 2023

---

Plangeber:  
Gemeinde Chorin  
Amt Britz-Chorin-Oderberg  
Eisenwerkstraße 11  
16230 Britz  
Tel.: (03334) 45760

Verfasser:  
Jahn, Mack & Partner  
architektur und stadtplanung mbB  
Wilhelm-Kabus-Straße 74  
10829 Berlin



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>1</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	1
1.2	Verfahren .....	1
1.3	Geltungsbereich .....	1
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>1</b>
2.1	Lage im Raum .....	1
2.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	2
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	2
2.4	Erschließung und Verkehr .....	2
2.5	Technische Infrastruktur .....	2
2.6	Denkmalschutz .....	3
2.7	Natur- und Landschaftshaushalt.....	3
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>4</b>
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	4
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) .....	4
3.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) .....	4
3.1.3	Sonstige Erfordernisse der Raumordnung .....	5
3.1.4	Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Angrenzende Bebauungspläne .....	6
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT UND PLANINHALT .....</b>	<b>7</b>
4.1	Wesentlicher Planinhalt, Gliederung des Plangebiets .....	7
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.4	Überbaubare Grundstückfläche / Bauweise .....	8
4.5	Verkehrsflächen.....	9
4.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	10
4.6.1	Versickerung von Regenwasser.....	11
4.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	12
4.6.3	Artenschutz.....	12
4.7	Wald.....	15
4.8	Örtliche und abweichende Bauvorschriften .....	15
4.9	Sonstige Festsetzungen .....	16
4.10	Städtebaulicher Vertrag.....	17
4.11	Flächenbilanz.....	18
4.12	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	18
<b>5.</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS AUF DIE GEMEINDE .....</b>	<b>18</b>
6.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	18
6.2	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen .....	19
6.3	Verkehrliche Auswirkungen .....	19

6.4	Umweltbezogene Auswirkungen .....	19
<b>7.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>19</b>
7.1	Aufstellungsbeschluss „Wohnbebauung Klostersteig“ .....	19
7.2	Bekanntmachung.....	19
7.3	Änderung der Verfahrensart .....	19
<b>8.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>20</b>

# A BEGRÜNDUNG

## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Bei dem Plangebiet in der Gemeinde Chorin in Brandenburg handelt es sich um eine rund 0,57 ha große Fläche, unmittelbar östlich des Stadtkerns von Chorin. Die Fläche befindet sich in privatem Besitz. Die Wohnbauten der unmittelbaren Umgebung weisen eine Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen auf. Das Plangebiet ist unbebaut und umfasst im Wesentlichen Wiesenflächen sowie einen Teil des angrenzenden Waldes. Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung einer Wohnsiedlungsfläche.

Mit dem Ziel, die Fläche als Wohngebiet zu entwickeln, erfolgte am 30. Juni 2022 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Wohnbebauung Klostersteig“. In Orientierung an der vorhandenen Umgebungsbebauung und zur Sicherung einer flexiblen langfristigen Entwicklung des Gebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

### 1.2 Verfahren

Gemäß Aufstellungsbeschluss sollte das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Außenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) steht die Anwendung des § 13b S. 1 BauGB jedoch im Widerspruch zu Unionsrecht. Danach dürfen Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht ohne Umweltprüfung überplant werden.

Die Verfahrensart wird somit als Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Hüttenweg und westlich an den Klostersteig. Im Süden befindet sich ein Teil des angrenzenden Waldes innerhalb des Plangebiets. Westlich des Plangebietes befinden sich Grünflächen und weitere Bestandsbäume. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,57 Hektar.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Chorin 122009: Flur 001; Flurstücke 559, 770, 771 (tlw). 772 und 773.

## 2. Ausgangssituation des Plangebietes

### 2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Chorin befindet sich im Nordosten des Landkreises Barnim und nordöstlich der Kreisstadt Eberswalde. Chorin besteht aus den sieben Ortsteilen

Brodowin, Chorin, Golzow, Neuhütte, Sandkrug, Senftenhütte und Serwest. Ein Großteil der Wohnbebauung der Gemeinde liegen an der Choriner Dorfstraße, dem Hüttenweg und der Triftstraße.

Das Plangebiet befindet sich rund sieben Gehminuten vom Choriner Bahnhof und rund vier Gehminuten von der Choriner Dorfkirche entfernt. Im Norden grenzt der Hüttenweg und im Westen der Klostersteig an den Geltungsbereich. Südlich befindet sich der Zimmerberg. Östlich des Plangebiets befinden sich zum einen weitere Waldflächen und zum anderen Wiesenflächen. Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Hüttenweg“ für diesen Bereich befindet sich aktuell ebenfalls in der Aufstellung.

## **2.2 Bauungs- und Nutzungsstruktur**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bestandsgebäude. Bei der Fläche handelt es sich im Wesentlichen um Wiesenfläche. Am Hüttenweg ist die Umgebungsbebauung in einer offenen Reihe und in verschiedenen Bauformen einseitig zur Straße gerichtet. Die Umgebungsbebauung am Klostersteig ist ebenfalls in offener Bauungsstruktur einseitig der Straße zugewandt. Nördlich des Geltungsbereichs und des Hüttenwegs befinden sich Wiesenflächen, Ackerflächen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die weitere Wohnbebauung Chorins ist den Straßen zweiseitig in offener Bebauung zugewandt.

Die geringe Anzahl an gewerblichen und sozialen Nutzungen, wie beispielsweise ein Café und ein Kindergarten, befinden sich an der Choriner Dorfstraße.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Alle Flächen, bis auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche, liegen im Privateigentum.

## **2.4 Erschließung und Verkehr**

Die örtliche Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Bestandsstraßen Hüttenweg und Klostersteig gesichert. Über den Hüttenweg werden die überörtlichen Erschließungsstraßen erreicht. Alle zu bebauenden Grundstücke liegen unmittelbar an öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Plangebiet liegt in etwa 1,1 km Entfernung westlich von der Angermünder Chaussee, welche im südlichen Verlauf in die L200 übergeht. Rund 5,3 km östlich des Plangebiets liegt die L23, über welche nach weiteren knapp 3 km die A11 erreicht werden kann.

An das öffentliche Verkehrsnetz ist das Plangebiet über den Bahnhof Chorin in rund 6 min Fußweg Entfernung sowie die Bushaltestelle „Chorin, Dorf“ (Buslinien 912 und RE3) in rund 2 min Fußweg Entfernung angebunden.

## **2.5 Technische Infrastruktur**

Entlang der Straßen Hüttenweg und Klostersteig verlaufen Elektro-, Trinkwasser-,

Schmutzwasserdruck-, Erdgas- und Fernmeldeleitungen. Die Machbarkeit der technischen Erschließung des Plangebiets ist somit gewährleistet.

## **2.6 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets sind weder Baudenkmale noch archäologische Kulturdenkmale, herausragende Sachgüter oder Bodendenkmale bekannt. Westlich des Plangebiets liegt das Bodendenkmal 40106 „Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit“. Das Bodendenkmal erstreckt sich über (nahezu) den gesamten Ortskern Chorins.

## **2.7 Natur- und Landschaftshaushalt**

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortschaft Chorin, im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin (LSG 2948-601) und im Landschaftsschutzgebiet Schorfheide-Chorin (LSG 2948-201), die bestimmte planungs- und baurechtliche Leitlinien aufweisen.

Das Biosphärenreservat wird in vier Schutzzonen gegliedert. Die erste Schutzzone, die Kernzone, wird als Naturschutzgebiet ohne wirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Zur zweiten Schutzzone zählen alle Naturschutzgebiete, die nicht zur ersten Schutzzone gehören. Die dritte Schutzzone ist die Zone der wirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft und wird als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. In der vierten Schutzzone befinden sich die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Flächen der Britzer Platte und der westlichen Schorfheide.<sup>1</sup>

Die zu überplanenden Flächen sind nicht betroffen von den Verboten gem. § 6 der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ vom 12. September 1990 (/ GBl. 1990 SDr., [Nr. 1472], S., GVBl. 2008 II S.327) geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Mai 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 28]). Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 NatSGSchorfhV ist es „im Biosphärenreservat (...) untersagt: bauliche Anlagen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne zu errichten oder zu erweitern“. Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und damit innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes sowie innerhalb eines aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Im Plangebiet befindet sich ein nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG und § 18 Abs. 4 BbgNatSchAG i. V. m. Biotopschutzverordnung und Liste ZIMMERMANN et al. (2011) geschütztes Biotop (Biotop Nr. 2, Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen und Feuchtwiesen).

---

<sup>1</sup> [Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ \(brandenburg.de\)](#)

### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

##### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 vom 18.12.2007 (GVBl.I S. 235) nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Nach den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt sowie Freirauminanspruchnahme vermieden werden.

##### **3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 13. Mai 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntgemacht worden und ist seit 1. Juli 2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit durch Ziele und Grundsätze einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen in der Gemeinde Chorin möglich,

- soweit die Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Ziel [Z] 5.2 und Z 5.3 LEP HR)
- es nicht zu Erweiterungen von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).

Die Gemeinde Chorin ist gem. Z 5.6 LEP HR kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In solchen Gebieten, die nicht als Schwerpunkte festgelegt wurden, ist die Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt.

Neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption geplant werden. Die Eigenentwicklungsoption hat einen Umfang von 1 ha / 1000 Einwohner (Stand: 31.12.2018) und gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Bei einer amtlichen Einwohnerzahl von 2.339 stehen der Gemeinde Chorin 2,4 ha zur Verfügung. Auf die Eigenentwicklungsoption sind auch Wohnsiedlungsflächen aus Bebauungsplänen anzurechnen, die während der Laufzeit des LEP B-B begonnen wurden, aber noch nicht rechtswirksam geworden sind.



Auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind ggf. auch Wohnsiedlungsflächen aus „alten“ Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind. In der Gemeinde Chorin liegen solche Pläne nicht vor.

Da sich die vorgesehene Planung in den Siedlungsbestand einfügt und nicht im Freiraumverbund liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Da die Planung als Vorhaben der Innenentwicklung gewertet werden kann, ist eine Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption nicht notwendig.

Mit Schreiben vom 16.05.2022 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, dass mit dem Vorhaben kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

### **3.1.3 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung**

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim befindet sich derzeit in der Aufstellung. Am 22. Juni 2022 hat die Regionalversammlung den Vorentwurf gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschluss 05/2022). Hinsichtlich der Dringlichkeit einer regionalplanerischen Steuerung zu bestimmten Themen, wurden bereits zuvor eigenständige Sachliche Teilpläne beschlossen. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist insbesondere der Sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ relevant, welcher am 08. Oktober 2020 beschlossen wurde.

Der Sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321) dient der funktionalen Gliederung von Ortsteilen. Die Ausweisung der Zentralen Orte soll dazu beitragen, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern. Chorin gehört in der Planungsregion Uckermark-Barnim zum *Weiteren Metropolraum*. Innerhalb des Weiteren Metropolraums gehört Chorin zu dem *Weiteren Verflechtungsraum der Metropolen*. Chorin selbst wird nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt dargestellt, der nächste Grundfunktionale Schwerpunkt ist Oberberg, welches rund 15 km östlich von Chorin liegt.

### **3.1.4 Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche, Fläche für Landwirtschaft sowie Waldfläche dar. Die Entwickelbarkeit der geplanten Wohnnutzung ist aus der Darstellung einer gemischten Baufläche gegeben.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Chorin<sup>2</sup>

### 3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Östlich an den Geltungsbereich grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Wohnbebauung Hüttenweg Süd“. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 30. Juni 2022.

---

<sup>2</sup> [FNP-ABC-Chorin-Chorin.pdf \(britz-chorin-oderberg.de\)](#)

## 4. Planungskonzept und Planinhalt

### 4.1 Wesentlicher Planinhalt, Gliederung des Plangebiets

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Es werden zwei Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Die Planzeichnung setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die zeichnerische Festsetzung wird durch folgende textliche Festsetzung konkretisiert:

#### Textliche Festsetzung 1

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

#### Begründung:

Innerhalb des Geltungsbereichs wird der wesentliche Teil als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben dient vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus soll die Ansiedlung gebietsbezogener Versorgungsfunktionen sowie von Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke ermöglicht werden. Diese sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, nicht aber im Reinen Wohngebiet, was gegen die Festsetzung eines solchen spricht.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5, also Tankstellen und Gartenbaubetriebe, sollen im Allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Diese Nutzungen würden den Charakter des Gebietes und die gestalterischen Anforderungen am Städtebau stören und darüber hinaus zu übermäßigen Verkehrsbelastungen im Plangebiet führen würden.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden zeichnerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen nach § 16 BauNVO durch die Festsetzung von Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassenzahlen sowie der Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse getroffen und durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Per Planeinschrieb wird die maximal zulässige GRZ mit 0,3 bestimmt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 und 20 BauNVO)

Die festgesetzte GRZ von 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet entspricht der üblichen Dichte des baulichen Umfelds. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 wird die Versiegelung auf das nur erforderliche Maß gedeckelt. Die überbaubare Grundfläche entspricht somit bei 5.343 m<sup>2</sup> (WA) rund 1.603 m<sup>2</sup>. Dies entspricht dem generellen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ um 50 von 100 z. B. mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden.

Die Festsetzung einer GFZ ist aufgrund der ausreichenden Bestimmtheit der geplanten Baumasse durch die Festsetzung einer GRZ und der Höhe baulicher Anlagen (Vollgeschosse und absolute Höhen) nicht erforderlich.

Rechnerisch ist eine GFZ von bis zu 0,6 möglich. Damit werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO, die für Allgemeine Wohngebiete eine GFZ von bis zu 1,2 zulassen, deutlich unterschritten.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Per Planeinschrieb erfolgt die Festsetzung, dass im Allgemeinen Wohngebiet bauliche Anlagen mit bis zu maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO, § 2 Abs. 4 und § 40 BbgBO)

#### **Begründung**

Das Plangebiet schließt an einen Siedlungsbereich mit überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung sowie eingeschossigen Lauben, Nebenanlagen und Garagen an. Die neue Wohnbebauung gliedert sich somit mit zwei Vollgeschossen in die umgebende Bebauungsstruktur ein, wodurch das Ortsbild gewahrt wird.

#### **4.4 Überbaubare Grundstückfläche / Bauweise**

In der Planzeichnung wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen sowie Baulinien gem. § 22 Abs. 4 S. 1 i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenze sichert in der Regel einen Abstand von 5,0 m zum Klostersteig als „Vorgartenzone“. Die Baugrenzen im südlichen Bereich des Plangebiets werden, hinsichtlich der eingeschränkten Bebaubarkeit durch die Topographie des Zimmerbergs, abweichend davon festgesetzt. Darüber hinaus wird ein 3,0 m breiter Schutzabstand zum südlichen Waldrand sowie zu den Grundstücken am Hüttenweg des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Wohnbebauung Hüttenweg“ gewährleistet.

Entlang des Hüttenwegs wird eine Baulinie in einem Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Festsetzung per Baulinie sichert ein einheitliches Erscheinungs- und Ortsbild, da die östlich des Geltungsbereichs liegenden

Bestandsgebäude des Hüttenwegs ebenfalls in einem Abstand von rund 4,0 m zur Straße errichtet sind.

### **Textliche Festsetzung 2**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

#### Begründung:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig, um eine einheitliche Vorgartenzone und ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Straßen zu ermöglichen. Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **Bauweise**

Per Planeinschrieb erfolgt die Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO)

#### Begründung:

Mit der Festsetzung einer Einzel- oder Doppelhausbebauung können die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die offene Bauweise regelt die Notwendigkeit eines seitlichen Grenzabstandes zur angrenzenden Nachbarbebauung bzw. zum Nachbargrundstück, sofern kein Doppelhaus errichtet ist. Reihenhäuser sind unzulässig, da sie nicht der Ortstypik entsprechen. Der einzuhaltende Abstand zur Nachbargrenze wird in § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) geregelt. Dies ist erforderlich, um die nach Nutzungskonzept geplanten Einzelhäuser umsetzen zu können. Damit wird eine ortsbildverträgliche Bebauung ermöglicht.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

Ein Teilbereich der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Kreuzung Hüttenweg und Klostersteig ist Teil des Geltungsbereiches. Verkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

#### **Öffentliche Verkehrsflächen**

### **Textliche Festsetzung 3**

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar anliegenden, dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Hüttenweg und Klostersteig vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht in Planung. In den öffentlichen Straßen sind alle Medien vorhanden, bzw. können bei zusätzlichem Bedarf innerhalb der vorhandenen Flächen verlegt werden.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche sichert die öffentliche Anbindung des Plangebiets. Die erforderlichen Flächen dafür werden im Bebauungsplan gesichert, jedoch ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Straßenprofilierung) nicht Gegenstand der Festsetzungen

#### **4.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Der Ausgleich der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist – soweit die Eingriffe nicht vermieden werden können – gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Inwieweit grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt.

#### **Textliche Festsetzung 4**

Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen (Rasen, Gehölze, Stauden etc.) und dauerhaft zu unterhalten. Sogenannte Schotter- bzw. Kiesgärten sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 BbgBO und § 14 BauNVO)

Begründung:

Zum Schutz des Naturhaushaltes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgen textliche Festsetzungen zur Begrünung von nicht überbauten und nicht gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO versiegelten Flächen (wie z. B. Schuppen, Garagen, Carports o.ä. voll versiegelte bzw. überdeckte Flächen). Die Festsetzung erfolgt aus ökologischen Gründen und stellt eine wichtige Maßnahme dar, mit der erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden können. Die Festsetzungen tragen dazu bei, die Artenvielfalt auf den privaten Grundstücksfreiflächen zu erhöhen und die Versiegelung auf das Mindestmaß zu begrenzen. Auch die zunehmend verbreitenden „Schottergärten“, welche häufig in Verbindung mit wasserundurchlässigen Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen einhergehen, sollen dadurch verhindert werden. So kann das Niederschlagswasser nachhaltig dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt und die natürliche Bodenfunktion und Artenvielfalt erhalten werden.

#### **Textliche Festsetzung 5**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, ihre Zufahrten sowie Wege und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Plattenbelag in Splitt, Großpflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

#### Begründung:

Zum Schutz des Naturhaushaltes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgen textliche Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und Zufahrten, Wegen und Terrassen. Die Festsetzung erfolgt aus ökologischen Gründen und stellt eine wichtige Maßnahme dar, mit der erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden können. Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass Niederschlagswasser nachhaltig dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt wird und die natürliche Bodenfunktion und Artenvielfalt erhalten werden kann.

#### **Textliche Festsetzung 6**

Die Dächer von Carports sind vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

#### Begründung:

Die Festsetzung zur Dachbegrünung der Carports erfolgt vorrangig dem Rückhaltervermögen von Niederschlägen. Niederschlagswasser wird zum Teil in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet. Die Dachbegrünung führt darüber hinaus zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit zu einer Entlastung der Regenwasserentsorgungssysteme. Auch kann durch die Dachbegrünung in einem gewissen Rahmen zusätzlicher Lebensräume für Pflanzen und Insekten geschaffen werden. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung 7 kann so ein wirksamer Beitrag zur Retention des Niederschlagswassers geleistet werden.

#### **4.6.1 Versickerung von Regenwasser**

#### **Textliche Festsetzung 7**

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern, zurückzuhalten oder zu speichern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung auf dem Grundstück zurückzuhalten und über Versickerungssysteme wie z. B. Mulden oder Mulden-Rigolensysteme abzuleiten, sofern eine Flächenversickerung nicht möglich ist und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Durch die dezentrale Entwässerung auf dem Grundstück können weitere Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft weitgehend vermieden werden. Die Versickerungsanlagen sind dabei zu begrünen.

#### **4.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Mit der Überplanung mit Baufläche und privatem Grünland (Gartenland) im Rahmen des Vorhabens „Wohnbebauung Klostersteig“ ist ein Grünlandverlust von 3.718 m<sup>2</sup> verbunden, der im Biosphärenreservat verboten ist (§ 6 Abs. 1 Satz 16 Verordnung BSR Schorheide-Chorin). Im Einzelfall kann davon eine Befreiung gewährt werden, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls vorliegen (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 Verordnung BSR Schorfheide-Chorin). Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme ist gestellt. Die Genehmigung ist durch die zuständige untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

##### **Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich des Verlustes von 2.443 m<sup>2</sup> Grünland ist die dauerhafte Sicherung einer ehemals als Acker genutzten frischen Grünlandfläche für einen Zeitraum von 25 Jahren vorgesehen. In diesem Zeitraum soll eine standortangepasste 2-schürige Nutzung (Mahd mit anschließender Beräumung) erfolgen.

Zudem sind durch die Überplanung geschützte Biotop von 1.275 m<sup>2</sup> (Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung) betroffen. Die Zerstörung und erhebliche Beeinträchtigung ist nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten, können jedoch gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG ausgeglichen werden.

Zum Ausgleich des Verlustes von Feuchtwiesen ist die Aufwertung von externen Ausgleichsflächen geplant. Die Abstimmung über die Verfügbarkeit und Eignung der Flächen laufen derzeit. Die Maßnahme wird vertraglich gesichert.

#### **4.6.3 Artenschutz**

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde zu diesem Bebauungsplan ein Artenschutzfachbeitrag (ASB) erstellt, welches das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans behandelt (UWEG, 23.03.2023). Der ASB stellt mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese Arten dar und prüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44 Absatz 1 vorliegen bzw. ob die ökologische Funktion von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Falle der Betroffenheit von europäisch geschützten Arten und deren Lebensstätten durch das Vorhaben werden zur Überwindung der Verbotstatbestände soweit möglich Erhaltungs-, Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.



Dahingehend wurden im Jahr 2022 zwischen März und September faunistische Erfassungen durchgeführt. Folgende Arten konnten erfasst werden:

### **Pflanzen und Gehölze**

Deutschlandweit gefährdet sind die auf den Feuchtwiesen wachsende Sumpf-Sternmiere (*Stellaria palustris*) sowie die auf den sandigen Trockenstandorten wachsende Sandstrohlblume (*Helichrysum arenarium*). Die Sandstrohlblume wird in Spalte b der BArtSchV als besonders gefährdet geführt, gilt jedoch in Brandenburg als ungefährdet, weshalb keine speziellen Schutzmaßnahmen abgeleitet werden müssen.

In Brandenburg stark gefährdet ist zudem die Feuchtwiesenart Wiesen-Knöterich (*Bistorta officinalis*) sowie der Flaumige Wiesenhafer (*Helictotrichon pubescens*). Auf der landesweiten Vorwarnliste stehen zudem die beiden Arten Wald-Engelwurz (*Angelica sylvestris*) und Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*).

### Konflikte/Auswirkungen

Vorgehen und Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Gehölzbestand richten sich danach, ob das betreffende Gebiet innerhalb eines „besiedelten Bereiches“ oder in der „freien Landschaft“ liegt, in welchem Falle die Bewertung auf Grundlage der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) stattfindet. Liegt das geplante Vorhaben im festgestellten Wald selbst, wird der Eingriff auf Grundlage des Landeswaldgesetzes (LWaldG) bewertet.

### **Brutvögel**

Im Untersuchungsgebiet wurden 22 potenzielle Brutvogelreviere von insgesamt 18 Arten kartiert. Innerhalb des Plangebietes befinden sich sämtliche Besiedelungen der Brutvögel am Waldrand. Wiesenbrüter wurden auf dem Grünland nicht vorgefunden. Als einzige Vogelart der Roten Liste ist der Star im Untersuchungsgebiet vertreten. Dieser gilt deutschlandweit als gefährdet (Kategorie 3) und besiedelt neben Wäldern – insbesondere Waldrändern – auch die Kulturlandschaften Streuobstwiese, Feldgehölze und Alleen sowie bebaute Umgebungen in Städte.

### Konflikte/Auswirkungen

Bodenbrüter werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Hinsichtlich Baum- und Gebüschbrüter entstehen ebenfalls keine Konflikte. Durch die Bebauung von Grünland gehen im Süden des Plangebiets, an der Waldgrenze, Nahrungshabitate verloren. Die können potenziell durch entsprechende Gartengestaltung kompensiert werden.

Zusätzlich wird eine Bauzeitenbeschränkung als Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen, wonach Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sind.

Ergänzend zu den erfassten Arten, kommen folgende Arten potenziell im Plangebiet vor:

### **Fledermäuse**

Fledermäuse wurden zwar nicht gesichtet, jedoch ist für die Bäume am südwestlichen Rand des Vorhabengebietes Potenzial für Sommer- und Übergangsquartiere festzustellen. Das Vorhandensein von Winterquartieren ist insofern nicht auszuschließen.

#### Konflikte/Auswirkungen

Eine Gefährdung von Fledermäusen ist hinsichtlich fehlender Nachweise nicht auszuschließen, wird jedoch als sehr gering eingeschätzt. Eine Inanspruchnahme der angrenzenden Waldflächen, deren Bäume potenziell eine Quartiersmöglichkeit bieten, erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

### **Reptilien**

Es wurden keine Reptilien im Plangebiet festgestellt. Bei Arten, die schätzungsweise auftreten könnten, handelt es sich um ungeschützte Arten.

#### Konflikte/Auswirkungen

Eine Gefährdung von Reptilien ist hinsichtlich fehlender Funde nicht auszuschließen, wird jedoch als sehr gering eingeschätzt. Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen kommen, anlagen- und betriebsbedingt werden die Erhaltungszustände lokaler Population (geschützter) Reptilien jedoch nicht verschlechtert. Eine höhere Strukturdiversität könnte sich sogar positiv auswirken.

### **Amphibien**

Für einige Amphibien relativ mobiler Arten (z. B. Erdkröten) wurden Lebensraum-potenziale in Form von Sommer- und Winterquartieren gesichtet. Die Untersuchung konnte lediglich das Vorkommen eines einzelnen Moorfrosches feststellen. Die Art ist in der FFH-Liste IV enthalten, nach BArtSchV streng geschützt und gilt deutschlandweit als gefährdet. In der Roten Liste Brandenburg wird der Moorfrosch jedoch als „derzeit nicht gefährdet“ eingeordnet. Der Graben am Südrand des Plangebiets kommt zudem hinsichtlich der Topographie und der periodischen Wasserführung nicht als Reproduktionsgewässer in Betracht. Lebensraum-möglichkeiten für Kriechtiere, v.a. Zauneidechsen, sind vorhanden.

#### Konflikte/Auswirkungen

Von einer Gefährdung von Amphibien ist ebenfalls nicht auszugehen, solange potenzielle Laichgewässer vor Bebauung oder besonderen Erdarbeiten geschützt werden. Für das Plangebiet handelt es sich dabei lediglich um das Oberflächengewässer ca. 200 m südwestlich des Geltungsbereichs (Flurstück 551).

### **Insekten**

Im Freilandbereich des Plangebiets wurde keine Ameisennester (Gattung *Formica*) festgestellt. Ein Vorkommen im Mischforst ist aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit nicht sicher zu bestimmen.

Die geschützten hügelbauenden Ameisen wurden als Nebenbeobachtung erfasst. Im Grabengewässer konnten als Nebenbeobachtung der Dreieckstrudelwurm (*Dugesia gonocephala*) festgestellt werden.

#### Konflikte/Auswirkungen

Die Erdarbeitung und Bodenversiegelung, die im Zuge des Vorhabens erfolgen wird, führen zu einer Flächenverkleinerung der blütenreichen Insektenhabitate. Die jeweilige Gartengestaltung und -pflege kann weitergehend zu einer Veränderung der Habitatqualität führen.

#### **4.7 Wald**

Südlich im, bzw. angrenzend am Geltungsbereich liegen Waldflächen. Nach Bestätigung der Abgrenzung durch die Forstbehörde unterliegt diese Fläche dem Forstrecht nach § 2 LWaldG. Eine bauliche Inanspruchnahme der Forstflächen ist nicht geplant. Innerhalb des Geltungsbereichs weisen die Flurstücke 771 und 773 Waldanteile auf. Diese Teilflächen werden entsprechend dem Bestand übernommen und planerisch als Waldfläche gesichert, bzw. zeichnerisch festgesetzt.

#### **4.8 Örtliche und abweichende Bauvorschriften**

In den Empfehlungen zum regionaltypischen Bauen in der Region Barnim-Uckermark (Hrsg. Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin / Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Land Brandenburg) wird die Verwendung regionaltypischer Materialien und ein Einfügen von Neubauten in die Umgebung bezüglich Maß, Proportion, Gesamtkubatur, Traufhöhe, Dachneigung und Stellung der Gebäude empfohlen. Insoweit sollen grundlegende Festsetzungen zum äußeren Erscheinungsbild als örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden.

#### **Textliche Festsetzung 8**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptnutzungen einschließlich eventueller Seitenflügel und von Garagen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 45° auszubilden. Flachdächer sind auf volloffenen Carports und Wintergärten zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

#### Begründung:

Im Sinne einer möglichst schonenden Einfügung in die umgebende Siedlungsstruktur werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Dachformen, bzw. zur Dachneigung getroffen. Das Plangebiet ist von ein bis zweigeschossigen Wohngebäuden umgeben, die über geneigte Dächer verfügen. Die Neigung der Dachflächen entscheidet mit darüber, wie harmonisch sich ein Gebäude in das Ortsbild einfügt. Sie haben eine ortsbildprägende Funktion. Daher werden Vorgaben zur Ausbildung der Dachneigung gemacht, um die angestrebte Wirkung für das Ortsbild zu erreichen.

#### **Textliche Festsetzung 9**

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachsteinen oder –ziegeln, Solarpaneelen oder Solarziegeln zu erfolgen. Dacheindeckungen aus Schilf, Stroh, Faserzement, Kunststoffen, Metall und bituminösen Materialien sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

#### Begründung:

Die umgebende Wohnbebauung weist überwiegend eine Dacheindeckung in den Farbtönen rot auf. Im Interesse eines harmonischen Einfügens des Planvorhabens in die Umgebungsbebauung werden im Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen zur Dachfarbe und Dachgestaltung getroffen. Im Sinne der Erreichung eines einheitlichen Ortsbildes und der Fortführung der charakteristischen Dachlandschaft, werden die in der Umgebung vorherrschenden Dachfarben auch im geplanten Wohngebiet als zu verwenden vorgegeben. Somit wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung in das Gesamtensemble des Ortes einfügt. Ein einzelner Rotton wird dabei jedoch nicht vorgegeben.

#### **Textliche Festsetzung 10**

Die Fassaden sind aus ortsüblichen Baustoffen wie Putz, Backstein oder Feldstein herzustellen. Fassadenbekleidungen aus Metall, Faserzement, Kunststoff oder Sichtbeton sind unzulässig. Im Obergeschoss sind darüber hinaus Fassadenbekleidungen aus Holz zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

#### Begründung:

Um das Planvorhaben in die Umgebungsbebauung einzufügen, werden im Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen zur Materialität der Fassaden getroffen. Die zu verwendenden Fassadenbekleidungen orientieren sich an den ortsüblichen Materialien.

### **4.9 Sonstige Festsetzungen**

#### **Textliche Festsetzung 11**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind feinstaubemittierende Zentralfeuerungsanlagen, Einzelfeuerungsanlagen, Kamine, Grundöfen, Herde oder Backöfen aller Leitungsklassen, in denen Stroh, Papier, Müll, organische Abfälle, Holz, Holzpressstoffe oder Pellets verbrannt werden können, unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr 23a BauGB)

Begründung:

Das Plangebiet ist lufthygienisch gering belastet und auch mit den durch den Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Wohneinheiten ist keine erheblich höhere Luftbelastung zu erwarten. Bei der Verbrennung vieler Brennstoffe können unterschiedliche Schad- und Feinstoffe freigesetzt werden. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Umweltschutz wird daher die Verwendung von Verbrennungsanlagen sowie bestimmter Brennstoffe im Plangebiet eingeschränkt.

**Textliche Festsetzung 11**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind offene Biokläranlagen, von denen Gerüche ausgehen könnten, unzulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Begründung:

Das Plangebiet ist lufthygienisch gering belastet und auch mit den durch den Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Wohneinheiten ist keine erheblich höhere Luftbelastung zu erwarten. In Biokläranlagen werden organische Stoffe so abgebaut, dass belastenden Geruchsemissionen auftreten können. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher der Betrieb von offenen Biokläranlagen, von denen Gerüche ausgehen könnten, im Plangebiet ausgeschlossen.

**4.10 Städtebaulicher Vertrag**

Zur Sicherung der Planung wird auf der Grundlage des Bebauungsplans zwischen der Gemeinde sowie dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zu verbindliche Regelungen insbesondere zu folgenden Inhalten der Planung:

- Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Bebauungsplanverfahren einschließlich der dafür erforderlichen Untersuchungen auf eigene Kosten durchzuführen,
- Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, etc),
- Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen für den Biotopschutz bzw. die Umwandlung von Grünland, welcher gemäß Biosphärenschutzverordnung andernfalls unzulässig wäre.

#### 4.11 Flächenbilanz

Fläche	in m <sup>2</sup>	in %
Allgemeines Wohngebiet	5.343	94,1
Straßenverkehrsfläche	144	2,5
Fläche für Wald	193	3,4
<b>Gesamt</b>	<b>5.679</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans

#### 4.12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

##### Biosphärenreservat

Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat (BR) Schorfheide – Chorin mit der Gebietsnummer 2948-201, welches zugleich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 2948-601 „Schorfheide – Chorin“ liegt. Die besonderen Schutzzonen I (Totalreservat) oder II (Naturschutzgebiet mit Bewirtschaftung) sind nicht berührt.

##### Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung – BarBaumSchV) vom 12.02.2014.

Im Rahmen der artenschutzfachrechtlichen Untersuchung wurden keine Bäume festgestellt, die nach BarBaumSchV unter Schutz stehen.

##### Bauzeitenregelung

Zum Schutz vor Brutvögeln sind Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ggf. ist ein abweichender Baubeginn möglich. Voraussetzung dafür ist eine Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen.

#### 5. Umweltbericht

*Wird im weiteren Verfahren erarbeitet.*

#### 6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Gemeinde

##### 6.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau mehrerer Wohngebäude in gut erschlossener Lage geschaffen. Damit wird der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen. Insgesamt wirkt sich der Bebauungsplan deshalb positiv auf die angrenzende Wohnbebauung aus. Mit den

beabsichtigten Festsetzungen soll das ungenutzte Grundstück in zentraler Ortslage nachgenutzt werden und trägt der Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in besonderer Weise Rechnung.

## **6.2 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Die Planungskosten für das Verfahren trägt der Vorhabenträger. Dies schließt Kosten für evtl. weitere erforderliche Fachgutachten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung ein. Die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers wird in einem den Bebauungsplan begleitenden Städtebaulichen Vertrag geregelt und muss vor Satzungsbeschluss unterschrieben sein.

## **6.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Relevante verkehrliche Auswirkungen sind durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten, da es lediglich zu einer leichten Erhöhung der Verkehrsmenge kommt.

## **6.4 Umweltbezogene Auswirkungen**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wird im Kapitel 5 *Umweltschutzes* dokumentiert. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand von keinen erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes auszugehen.

# **7. Verfahren**

## **7.1 Aufstellungsbeschluss „Wohnbebauung Klostersteig“**

Mit Beschluss vom 28.04.2022 hat die Gemeindeverwaltung die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Klostersteig“ gem. § 13b BauGB als Plan mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren beschlossen.

## **7.2 Bekanntmachung**

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt erfolgte am 27.05.2022.

## **7.3 Änderung der Verfahrensart**

Aufgrund des BVerwG-Urteils vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) steht die Anwendung des § 13b S. 1 BauGB im Widerspruch zu Unionsrecht. Das Bebauungsplanverfahren wird somit als Normalverfahren mit Umweltprüfung fortgeführt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 8. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist